Die Neuordnung der Pachtzahlung als volkswirtschaftliches Problem

Inaugural-Dissertation
zur
Erlangung der Doktorwürde
der
Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät
der
Vereinigten Friedrichs-Universität
Halle-Wittenberg

vorgelegt von
Arthur Jaenicke
aus Treuenbrietzen, Kreis Zauch-Belzig

Referent: Prof. Dr. H. Wolff.
Examen rigorosum am 28. 2. 1925

Auszug

Halle/Saale, 1924/25

Buchdruckerei Julius Schneider, Treuenbrietzen.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

1. Teil: Die Pachtbedingungen.

Es wird die Frage aufgeworfen, ob die Festsetzung der Pachtbedingungen dem freien Ermessen überlassen werden darf. — Da viele Momente ineinander greifen, wie besondere Tüchtigkeit des Pächters, die Qualität der Arbeiter, des Bodens, die Preisverhältnisse usw., so ist die Frage eines dem Pächter zukommenden Ertragsanteils, eines gerechten Pachtzinses usw. wissenschaftlich unlösbar. — Die Rentabilität ist die Bedingung für die Realisation des Pachtzinses. Die Besserung der Rentabilität führt zu einer Höherschätzung des Gutes, somit zu einer Preiserhöhung für das Gut selbst oder seine Nutzung, d. h. zu einer Erhöhung des Pachtzinses. Da bei fixem Pachtzins die automatische Anpassung an die veränderliche Rentabilität ausgeschlossen ist, so findet eine latente Pachtpreisbildung statt; die Angleichung erfolgt zu Beginn der neuen Pachtperiode. — Sobald die Grundlage, auf der das Pachtverhältnis ruhte, der Wert des Geldes, erschüttert wurde, hätte der Staat einzugreifen.

2. Teil: Der Anlaß zur Neuordnung der Pachtzahlung: Die Pachtschutzgesetzgebung.

Aus zwei Wurzeln ist die Pachtschutzgesetzgebung erwachsen: einer sozialen und einer später hinzutretenden wirtschaftlichen. Der Grundgedanke der Pachtschutzordnung war dem Schutze der Kleinpächter und der Erhaltung ihrer Existenz gewidmet. Erst zuletzt trat die Erwägung hinzu, auch die Regelung der Pachtpreise bei laufenden Verträgen unter gewissen Voraussetzungen zuzulassen.

Der soziale Kündigungsschutz: Die P. Sch. O. von 1920 setzte die Kündigungsgrenze auf 2,5 ha fest, die von 1922 erhöhte sie trotz vielfachem Widerspruch auf 10 ha oder auf die Größe einer selbständigen Ackernahrung; diese Bestimmung blieb in der 3. P. Sch. O. von 1924 erhalten. Bei Verträgen, die gleichzeitig ein Arbeitsverhältnis enthalten, insbesondere bei Heuerlingsverträgen, wurde der Kündigungsschutz auf Grundstücke jeder Größe ausgedehnt.

Der wirtschaftliche Pachtschutz: Bei Grundstücken jeder Größe konnte und kann das Pachteinigungsamt bei laufenden Verträgen den Pachtzins anderweit festsetzen. Prozeßvoraussetzung waren in der P. Sch. O. I und II „offenbar schwere Unbilligkeit", „Notlage" oder „wucherische Ausbeutung". Am heftigsten wurde der erste Begriff umstritten. Das Kammergericht wollte die Geldentwertung als „offenbar schwere Unbilligkeit" voll berücksichtigt wissen, das Reichsarbeitsministerium stand auf dem prinzipiell entgegengesetzten Standpunkte. Die Entscheidungen der Pachteinigungsämter bewegten sich zwischen diesen Polen in vielfachen Nüancierungen. — Um infolge der sich überstürzenden

Geldentwertung einen relativ gerechten Ausgleich zwischen Pächter und Verpächter herbeizuführen, sah die Pachtschutzordnung von 1922 die Umwandlung einer Geld- in eine Natural- oder Naturalwertpacht unter Zustimmung beider Parteien vor. Diese Methoden wurden in der Inflationszeit von ausschlaggebender Bedeutung. Die P. Sch. O. von 1924 macht die Umwandlung, auch die Rückwandlung in eine Geldpacht, von einem einseitigen Antrage abhängig. — Im Uebrigen läßt die P. Sch. O. von 1924 die drei Prozeßvoraussetzungen fallen; Leistungen, die unter den veränderten allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen nicht mehr gerechtfertigt sind, können anderweit festgesetzt werden, „soweit dies der Billigkeit entspricht." (Unter den „allgemeinen" wirtschaftlichen Verhältnissen sind zu verstehen: die Geldwertänderung, die Agrarkrisis, die Steuerlasten). Das P. E. A. hat den Ertrag, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu gewähren vermag, (objektives Moment) sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse beider Vertragsteile (subjektives Moment) angemessen zu berücksichtigen. Die P. Sch. O. findet keine Anwendung mehr auf nach dem 1. 3. 1924 abgeschlossene Verträge.

3. Teil: Die theoretische Neuordnung der Pachtzahlung.

Die Lösung des Pachtzinsproblems ist an zwei Bedingungen geknüpft: es muß eine relativ beständige Werteinheit vorhanden sein, in welcher der Pachtzins berechnet wird, und die Möglichkeit gegeben sein, den Pachtzins der veränderlichen Wirtschaftslage anzupassen. Die reine Geldpacht erfüllt bei stabiler Währung zwar die erste, nicht aber die zweite Bedingung. — Die Vorschläge Skalweit's, die Teilpacht, speziell aber die partielle Teilpacht, an Stelle der reinen Geldpacht, als diese infolge der Geldentwertung Fiasko erlitten hatte, einzusetzen, mußten abgelehnt werden. Die erstere, weil alle Voraussetzungen fehlen und die Gefahr einer Extensivierung groß ist; die letztere, die den Pachtzins in einer fixen Summe und einer bestimmten Quote des Naturalrohertrages festgesetzt wissen will, weil sie sich über die veränderliche Rentabilität hinwegsetzt. Im übrigen kommt der Verpächter nicht für intensivere Aufwendungen von Seiten des Pächters auf. — Die üblichen Methoden in der Inflationszeit waren die Natural- und die Naturalwertpacht. Sie bieten einen relativ unveränderlichen Wertmesser wie eine labile Anpassungsfähigkeit an die veränderliche Wirtschaftslage. Die Bedenken bei der Naturalwertpacht sind:

1. Der Pächter bleibt sich über die Höhe des Pachtzinses im unklaren, da er die Höhe des Getreidepreises an dem betreffenden Börsenstichtage nicht wissen kann; er kann somit keinen Wirtschaftsanschlag machen.
2. Der Marktpreis eines bestimmten Tages, nach dem sich der Pachtzins richtet, kann leicht willkürlich beeinflußt werden.
3. Die Wertunbeständigkeit des Roggens.

Diese Bedenken sind überwindbar: durch Festsetzung mehrerer Stichtage und durch Zugrundelegung mehrerer landwirtschaftlicher Produkte. —

Die Naturalwertpacht kann die 2. Bedingung, die an eine Pachtzinsmethode zu stellen ist, die Anpassungsfähigkeit an die veränderliche Wirtschaftslage nicht immer erfüllen, weil hohe oder niedrige Produktenpreise keine hohe oder niedrige Rentabilität anzuzeigen brauchen. Das ist der Fall bei Mißernten und nach Zeiten schwankender Währung, infolge großer Spannung zwischen Betriebsmittel- und Produktenpreisen.

Da alle erwähnten Methoden die jeweilige Rentabilität vernachlässigen, erscheint diejenige Methode richtig, die diese berücksichtigt: also einer Methode der gleitenden Anpassung des Pachtzinses an die objektive Rentabilität. Die statistische Massenbeobachtung führt zur Errechnung der Indexzahlen dieser objektiven Rentabilität, dadurch, daß von Zeit zu Zeit die Spannung zwischen den Preisen der Produkte und Betriebsmittel gemessen wird.

4. Teil: Die Neuordnung der Pachtzahlung in der Praxis und ihre volkswirtschaftlichen Auswirkungen.

1. Die Höhe des Friedenspachtzinses: Trotz vieler gradueller Unterschiede in den verschiedenen Gegenden sind die besonderen Charakteristika der Friedenspachtpreise (von denen die Katasterämter ein leidlich richtiges Bild geben) die folgenden: a) Für einzelne Grundstücke ist der Pachtzins durchweg höher als für ganze Betriebe. Dies ergibt sich aus der Intensität der Nachfrage, weil die für den Haushalt erwarteten Vorteile groß erscheinen. Handelt es sich um Zupacht, so werden deswegen hohe Pachtpreise gezahlt, weil derartig zugepachtete Grundstücke zur Abrundung des Betriebes beitragen. b) Der Pachtzins zeigt die Tendenz, bei steigender Größe des Grundstückes und bei zunehmender Höhe des gemeinen Wertes zurückzubleiben. Das erklärt sich daher, daß für kleinere Grundstücke der Kreis der Bewerber weit größer ist, während sich bei der Verpachtung größerer Grundstücke immer nur relativ wenige finden, die über die notwendigen Mittel verfügen. — Vor dem Kriege war die Geldpacht üblich, sehr vereinzelt die Teilpacht. Die Pachtpreise folgten der Geldentwertung bis 1922 nur sehr allmählich, was teilweise auf die Tätigkeit der P. E. Ä. zurückzuführen ist.

2. Die Natural- und die Naturalwertpacht. Nach erfolglosen Versuchen, der Geldentwertung durch Erhöhung des Geldpachtzinses nachzukommen, sah man immer mehr das Nutzlose dieses Beginnens ein und ging zur Naturalwertpacht über. — Die Neubemessung hatte sich der verringerten Rentabilität anzupassen. Verschiedene Landwirtschaftskammern stellten Richtlinien auf. Durchschnittlich sollten 50 % des Friedenspachtzinses in Naturalien gewährt werden. — 1921 wurde ausschließlich die Natural-, von 1922 an dagegen die Naturalwertpacht angewandt; für leichtere Böden wurde Roggen, für schwerere wurde Weizen, selten verquickt mit anderen Früchten (Kartoffeln), was einwandfreier gewesen wäre, als Pachtzins vereinbart. — Von der Rechtsprechung der P. E. Ä. ein absolut richtiges Bild zu erhalten, ist unmöglich, da die persönlichen Momente der Notlage bei den Entscheidungen im Vordergrund standen, obwohl sachliche Momente, wie die Bonitätsklasse und der

Ertrag auch Berücksichtigung fanden. Der Grad der Notlage war natürlich in jedem Fall verschieden. Es mußte also ein **mittlerer Notfall** konstruiert werden, wobei es in manchen Fällen nicht ohne gewisse willkürliche Abstraktion abgehen konnte. — Der Naturalzins ist zu dem wichtigsten der **sachlichen** Momente, der Bonitätsklasse und dem daraus in erster Linie resultierenden Rohertrage, in Beziehung gesetzt worden. Untersucht ist der Reg. Bez. Potsdam, Teile der Prov. Sachsen und Anhalts und die Pachtpreisverhältnisse der Domänen im Reg. Bez. Merseburg.

Regierungsbezirk Potsdam:

Der Friedenspachtzins sowohl wie der Naturalzins bei Grundstücken übertraf den für ganze Betriebe gezahlten Pachtzins um 15 bis 25 %, wie die zahlreichen Tabellen aufweisen.

a) Grundstückspachtungen **1922/23**: Der von den Pachteinigungsämtern festgesetzte Naturalpachtzins blieb (bei Grundstücks- und Gutspacht) um 50—80 % hinter der für den Friedenspachtzins zu kaufenden Roggenmenge zurück. — Neuverpachtungen in der Inflationszeit übertrafen die vou den P. E. Ä. festgesetzten Pachtpreise um 40—80 %, ja sogar — besonders bei Parzellenpachtungen — oft den Friedenspachtzins um 30 bis 60 %. — **1924**: Soweit eine Rückwandlung in Goldmark zustande kam, wurden 2/3 bis 0,75 bei Steuerübernahme durch den Verpächter vom P. E. Ä. festgesetzt. Die meisten P. E. Ä. lehnten 1924 diese Rückwandlung ab wegen der anormalen Verhältnisse in der Landwirtschaft. — Der von dem P. E. Ä. rückgewandelte Pachtzins bleibt um etwa 15—30 % hinter dem bei Neuverpachtungen vereinbarten Pachtzins zurück (soweit letzterer in Erfahrung gebracht werden konnte), dieser wieder um etwa 10—30 % hinter dem Friedenspachtzins.

b) Gutspachtungen: Die Pachtpreise weisen — prinzipiell gesehen — dieselben Spannungen auf, wie bei den Grundstückspachtungen.

In der Provinz Sachsen und in Anhalt haben wir im großen und ganzen dasselbe Bild bezüglich der Pachtpreisverhältnisse wie in Brandenburg vor uns. Doch wurde hier für Aueboden der Preis des Weizens, für Höhenboden der des Roggens zugrundegelegt, während in Brandenburg ausschließlich Roggen als Pachtzinsgrundlage gewählt wurde. Auch die Staaten haben bei Neuverpachtungen oder bei Umwandlung der Geldpacht in eine Naturalpacht Weizen und Roggen als Pachtzins vereinbart. Bei den 34 Domänen des Reg. Bez. Merseburg z. B. wurden 60 % des Friedenspachtzinses, umgerechnet in Naturalien, als neuer Pachtzins gefordert; es wäre einwandfreier gewesen, den „Grundpachtzins“ (Mittel zwischen doppeltem Grundsteuerreinertrag und Friedenspachtzins) zugrunde zu legen, einmal weil der Friedenspachtzins oft von Zufälligkeiten abhängig war, und weil ein Pächter bei seinem Gebot selten über den doppelten Grundsteuerreinertrag hinausging.

Die spezifisch **volkswirtschaftliche** Funktion der Natural- und Naturalwertpacht, dem Verpächter bei Zerrüttung der Währung einen relativ gerechten Ausgleich zu verschaffen, haben sie im großen und ganzen erfüllt. Der Verpächter ist in vielen Fällen vor Verkauf seines Gutes

bewahrt worden, was volkswirtschaftlich zu begrüßen ist, weil sonst wohl viele Güter in die Hände von Nichtlandwirten gekommen wären. Die Bedeutung der Natural- und Naturalwertpacht liegt auch darin, daß sie das Problem des fixen oder gleitenden Pachtzinses neu zur Diskussion gestellt und gezeigt haben, daß sich eine gleitende Methode in Zeiten schwankender Währung im großen und ganzen bewährt. Sie haben ferner dazu beigetragen, die unter dem Druck der Geldentwertung schon bedrohlich verkürzten Pachtzeiten wieder zu verlängern, was volkswirtschaftlich bedeutsam ist, da kurze Pachtperioden infolge der Gefahr des Raubbaues die Volkswirtschaft schädigen können. Auf jeden Fall sind also in der Inflationzeit diese Methoden die geeigneten gewesen.

5. Teil: Kritische Gesamtanalyse der Pachtschutzgesetzgebung insbesondere bezüglich der Pachtzinsregelung und daraus resultierende Forderungen.

a) Kritik des sozialen Pachtschutzes:

Die Schutzgrenze von 10 ha ist lebhaft bekämpft worden; die ev. Festsetzung einer selbständigen Ackernahrung sollte deshalb einen gewissen Ausgleich bieten. Da der Kleinpächterstand nur relativ geringe Ausdehnung besitzt, so hätte er wohl durch Sondergesetze sehr viel besser geschützt werden können als durch ein Mantelgesetz, das soviel zwingendes Recht bringt wie die P. Sch O. — Es ist zu verwerfen, daß die mit soviel sozialer Wärme begonnene P. Sch. O. an einem auch für die Kleinpächter infolge der unübersichtlichen Verhältnisse in der Landwirtschaft ungeeigneten Zeitpunkt abgebaut ist.

b) Kritik des wirtschaftlichen Pachtschutzes.

Man ging bei der ersten P. Sch. O. von falschen Voraussetzungen aus, da man den Pächter für schutzbedürftig hielt, während es der Verpächter war, heute, wo der Pächter infolge der großen Spannung von Betriebsmitteln und Produktenpreise, der Ueberbürdung mit Steuern usw., rechtlichen Schutz sucht, erfolgt der Abbau, der zu dieser Zeit und in dieser Situation unbedingt zu verwerfen ist. — Auch die Nebenabsicht der Pachtschutzordnungen, die Fernhaltung der Bodenpreissteigerungen usw. sind nicht erfüllt worden. — Die größte Verwirrung in der Rechtsprechung der P. E. A. richtete die sich überstürzende Geldentwertung an. Der Erlaß des Reicharbeitsministeriums als einer amtlichen Stelle, die Geldentwertung möglichst wenig zu berücksichtigen, war verfehlt, da er auf die Entscheidungen vieler P. E. A. von verderblichem Einfluß war. Wieweit die Angleichung an die Geldentwertung zu erfolgen hatte, blieb den rechtschöpferischen Entscheidungen der P. E. A. überlassen. — Der einschneidenste Fehler der 2. P. Sch. O. war der, daß die einzigen Methoden, die sich in der Inflationszeit bewährten, die Natural- und Naturalwertpacht, von dem Einverständnis beider Parteien abhängig gemacht wurden. Es hätten auch nicht die persönlichen Voraussetzungen der Notlage usw. zur Entscheidungsgrundlage gemacht werden dürfen, sondern es hätte (wie es in der 3. P. Sch. O. dann geschehen ist) der Ertrag des Grundstückes zu Grunde gelegt werden müssen.

c) Reformvorschläge:

1. den sozialen Pachtschutz betreffend:

Ueberbietungen, die besonders beim öffentlichen Ausbieten von Kleinpachtungen vorkommen, können am besten durch das Verbot dieser öffentlichen Ausbietungen beseitigt werden; oder es müßten die Gebote unabhängig voneinander (am besten in schriftlicher Form) abgegeben werden. Richtige Berechnungen von seiten der Pachtbegehrenden (etwa durch Aufklärung usw.) sind vor allem anzustreben. Eine Festsetzung des Pachtzinses durch Behörden kommt nicht in Frage, weil damit die Lust zum Verpachten eingeschränkt würde. Eine Revision des Pachtzinses von Zeit zu Zeit auch bei den Kleinpachtungen erscheint daher geboten. — Im übrigen muß auf eine Verlängerung der Pachtzeiten besonderes Gewicht gelegt werden; gesetzliche Festsetzung einer Mindestpachtdauer, ebenso Neubelebung des sozialen Kündigungsschutzes erscheinen verfehlt, da sie ebenfalls die Lust zum Verpachten beeinträchtigen.

2. den wirtschaftlichen Pachtschutz betreffend:

Die Pachteinigungsämter haben versucht, soweit ihnen nicht das Gesetz entgegenstand, und sie nicht durch den Erlaß des Reichsarbeitsministers, zu dessen Kompetenz eigenartigerweise die Pachtschutzgebung gehörte, beeinflußt wurden, einen relativ gerechten Ausgleich zu schaffen. Es empfiehlt sich, diese Institution aufrechtzuerhalten. Ihre Aufgaben hätten zu sein:

1. Regelung aller Pachtstreitigkeiten;
2. Revision des Pachtzinses von Zeit zu Zeit, um einer allzu großen Spannung der Betriebsmittel- und Produktenpreise vorzubeugen;
3. Errechnung der Indexzahlen, wenn die Methode der dauernden gleitenden Anpassung an die objektive Rentabilität durchgeführt werden sollte.